



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

**Verträglichkeitsprüfung für die
Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
im Bereich der ehemaligen Klinik Schwenningen**

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer.pol. Donato Acocella
Dr. rer.pol. Urs Christoph Fürst
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

Lörrach, 23.07.2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES	3
3. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS	7
4. AKTUALISIERUNG DER BESTANDSDATEN	10
5. VERBESSERUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION DURCH DAS PLANVORHABEN?	11
6. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES PLANVORHABENS?	12
7. POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZENTREN DER STADT UND DIE VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG	14
8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	18

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Schwenningen und Planstandort	3
Karte 2: Planstandort Klinikum Schwenningen.....	4
Karte 3: Planungen für den Standort Klinikum Schwenningen	7
Karte 4: (Lebensmittel-)Nahversorgungssituation im Norden des Stadtbezirks Schwenningen bei Realisierung des Planvorhabens.....	11

FOTOVERZEICHNIS

Foto 1: Planstandort	5
Foto 2: Zugang Klinikgelände von Röntgenstraße	5
Foto 3: Bestandsgebäude Klinikum	5
Foto 4: Bestandsgebäude Klinikum	5
Foto 5: Wohnbebauung Röntgenstraße (gegenüber derzeitiger Zufahrt).....	6
Foto 6: Wohnbebauung Röntgenstraße (westlicher Ast).....	6
Foto 7: Wohngebiet Strangen (von Röntgenstraße)	6
Foto 8: Zugang Klinikgelände von Schorndorfer Straße	6

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €.....	13
Tab. 2: Umsätze im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Schwenningen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zu den derzeitigen Umsätzen in der Innenstadt Schwenningen - Umsätze in Mio. €.....	14
Tab. 3: Ist-Situation in Schwenningen und Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz- Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent	16



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Oberzentrum Villingen-Schwenningen (knapp 81.800 Einwohner¹) wird das Gelände der im Jahr 2013 geschlossenen Klinik Schwenningen in der Röntgenstraße, Nahtstelle zu einem bestehenden Baugebiet, derzeit überplant. Neben mindestens 370 neuen Wohneinheiten² (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) soll für die Nahversorgung ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche (VKF) angesiedelt werden. Das Vorhaben ist somit nicht großflächig, sodass die (verbindlichen) Ziele der Regional- und Landesplanung nicht zu beachten sind.

Der Standort liegt in der Nähe der Wohngebiete Waldweg (Einfamilienhäuser/ Reihenhäuser, z.T. fußläufig erreichbar) und Strangen (Einfamilienhäuser), für die es bislang keinen Nahversorger gibt. Diese Wohngebiete sollen verkehrlich an den Planstandort angebunden werden (Verknüpfung Röntgenstraße - Schramberger Straße). Anders als häufig bei Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten üblich, liegt der vorgesehene Standort *nicht* an einer Ausfallstraße, sondern zwischen Wohngebieten.

Der Planstandort liegt außerhalb der im Zentrenkonzept abgegrenzten Zentren (zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren) der Stadt³. Allerdings ermöglicht das Zentrenkonzept explizit Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Sortimenten⁴ mit weniger als 800 m² VKF auch außerhalb der abgegrenzten Zentren an integrierten Standorten⁵. Voraussetzung dafür ist, dass der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist, d.h. der Nahversorgung der Bevölkerung dient, und im direkt angrenzenden Wohneinzugsbereich eine Unterversorgung besteht⁶.

Entscheidend für die dem Zentrenkonzept entsprechende ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sind mithin

- eine integrierte Lage (Bezug zu Wohnbebauung im Umfeld),
- eine bestehende Unterversorgung sowie

¹ Einwohnerangabe des Statistischen Landesamtes, Stand: 30.09.14.

² Entsprechend dem Konzept vom 02.06.15 ergeben sich mehr als 400 Wohneinheiten.

³ Stadt Villingen-Schwenningen, Amt für Stadtentwicklung: Zentrenkonzept VS 2011 (Verbindliche Inhalte zur Einzelhandelssteuerung) (Anlage 3 zu DS 0554). Vgl. zu den Abgrenzungen Plandarstellungen im Zentrenkonzept.

⁴ Vgl. dazu Aufzählung im Zentrenkonzept.

⁵ Zentrenkonzept, Ziffer 2.

⁶ Vgl. dazu auch Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage für ein Zentrenkonzept für die Stadt Villingen-Schwenningen - Berichtsentwurf, Lörrach, Januar 2011, S. 134.



- die standortgerechte Dimensionierung unterhalb der Großflächigkeit.

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das 2010 das bereits zitierte Gutachten als Grundlage für ein Zentrenkonzept für die Stadt Villingen-Schwenningen erarbeitet hatte, mit einer gutachterlichen Stellungnahme zur Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Zentrenkonzept der Stadt Villingen-Schwenningen beauftragt.

Da die Daten zum Einzelhandelsbestand von Anfang 2010⁷ bereits für eine im Jahr 2013 erarbeitete Stellungnahme als zu alt anzusehen waren, um diese weiter als Grundlage heranziehen zu können, war der vorhabenrelevante Einzelhandel im Mai 2013 aktualisierend erhoben worden⁸. Diese Daten sind nach Auskunft der Stadt Villingen-Schwenningen für die vorliegende Stellungnahme grundsätzlich noch ausreichend aktuell; lediglich die Ansiedlung von zwei Lebensmitteldiscountern - Lidl in Villingen (Beim Enggäßle 1) sowie Aldi in Schwenningen (Bärenstraße 10) - war ergänzend zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Verträglichkeitsprüfung waren dementsprechend die folgenden Arbeitsschritte erforderlich:

- AS 1. Beurteilung des Planstandortes vor dem Hintergrund des Zentrenkonzeptes
- AS 2. Beurteilung des Planvorhabens vor dem Hintergrund seines Beitrags zur Verbesserung der Nahversorgungssituation
- AS 3. Berechnung der im Planvorhaben sortimentsweise zu erwartenden Umsätze auf Basis der angestrebten Verkaufsflächen
- AS 4. Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung des Vorhabens
- AS 5. Darstellung der Umsatzrelation, Vorhaben zu Bestandumsatz im Hinblick auf potenzielle Auswirkungen auf die Zentren der Stadt, wobei ergänzend die Prognose aus dem Gutachten von 2011 herangezogen wird

Das Gutachtendesign berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus den einschlägigen Gerichtsurteilen zu ähnlichen Verfahren ergeben haben. Das Gutachten ist so aufgebaut, dass es auch in einem B-Planverfahren verwendet werden kann.

⁷ Büro Dr. Acocella 2011, a.a.O., S. 22.

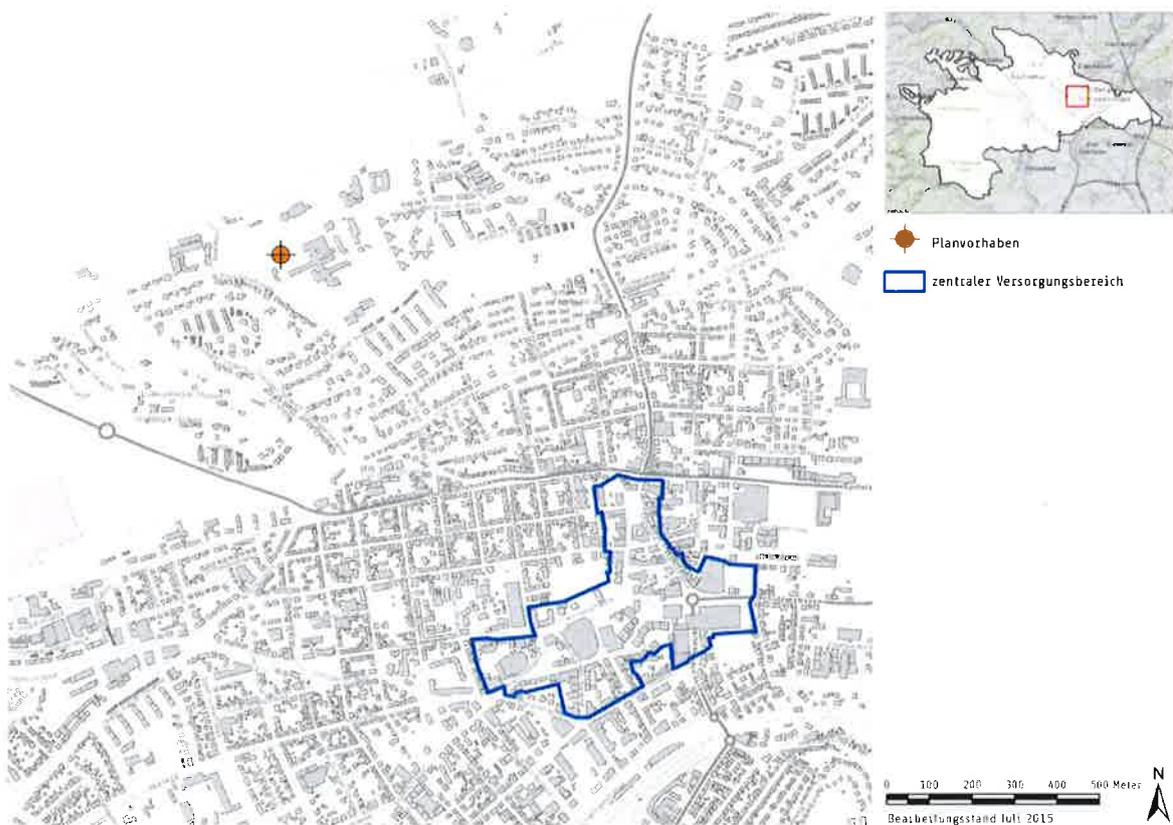
⁸ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Verträglichkeitsprüfung für die Ansiedlung eines größeren Supermarktes im Bereich Wasenstraße/ Villingener Straße in Schwenningen, Lörrach, Juli 2013, Kap. 4 (S. 9).

2. BEURTEILUNG VOR DEM HINTERGRUND DES PLANSTANDORTES

Der im Bereich des 2013 geschlossenen Klinikums Schwenningen gelegene Planstandort befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungsgebiets des Stadtbezirkes Schwenningen, etwa einen Kilometer von der Schwenninger Innenstadt entfernt, nordöstlich der Bushaltestelle Röntgenstraße (Entfernung etwa 100 m). Im Zusammenhang mit der Planung ist vorgesehen, die Röntgenstraße an die Schramberger Straße (derzeit Sackgasse) durchzubinden (vgl. auch Karte 3, S. 7).

Die Röntgenstraße stellt die Verbindungsstraße zu den weiter westlich gelegenen Wohngebieten Waldweg und Strangen dar. Die Schramberger Straße wird die östlich gelegenen Wohngebiete nach der Durchbindung an die Röntgenstraße mit dem Planstandort verbinden.

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Schwenningen und Planstandort

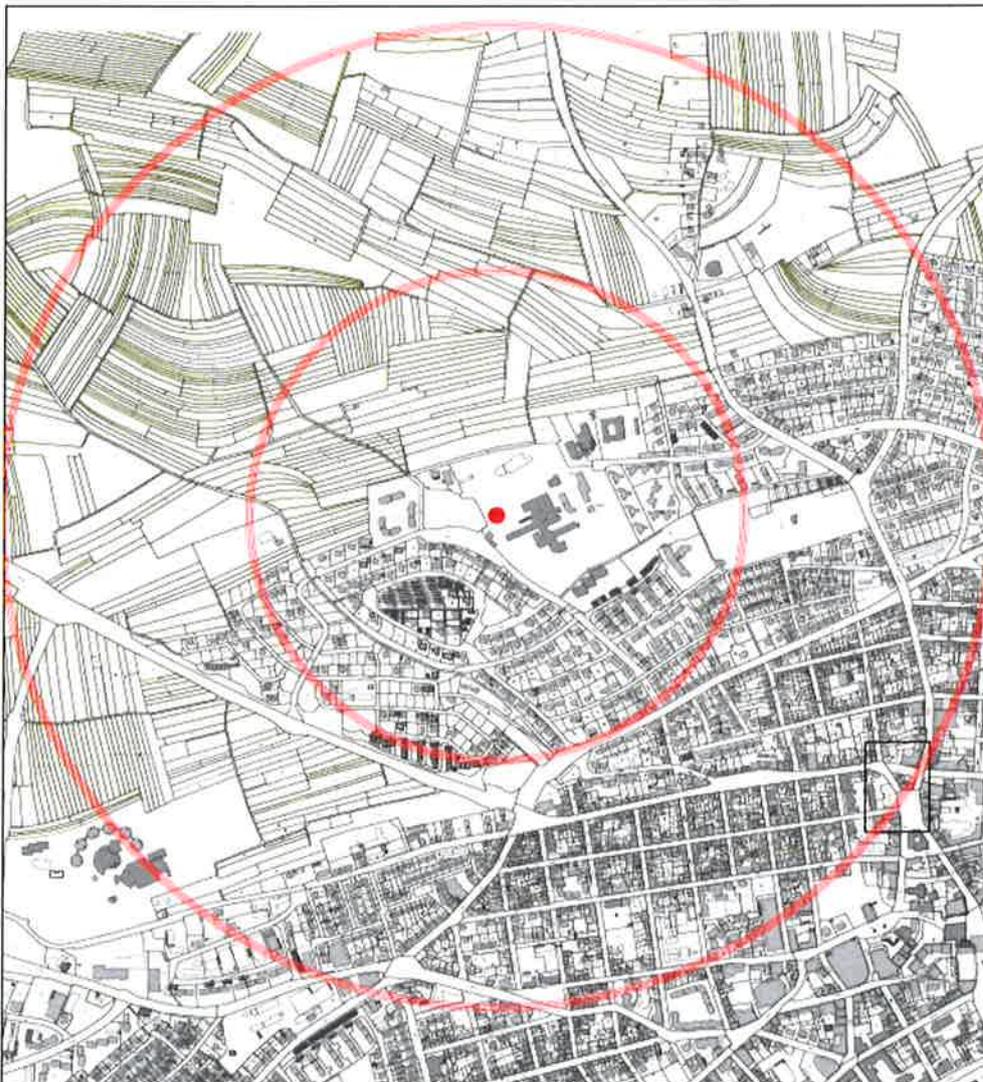


Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen; eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen



Der Standort liegt außerhalb der im Rahmen des Zentrenkonzeptes abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, so dass **entsprechend dem Zentrenkonzept⁹ grundsätzlich kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden sollte.** Eine Ausnahme ermöglicht das Zentrenkonzept jedoch für nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten Standorten auf weniger als 800 m² VKF, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und im Umfeld eine Unterversorgung besteht.

Karte 2: Planstandort Klinikum Schweningen



Quelle: Stadt Villingen-Schweningen

⁹ Vgl. zu den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und zum Folgenden auch Büro Dr. Acocella 2011, a.a.O., Kap. 8.2.1 (S. 134ff.).

Der Planstandort liegt im Bereich des ehemaligen Klinikums Schwenningen. Das Areal ist durch mehrere Gebäudekomplexe unterschiedlicher Größe gekennzeichnet, die inzwischen Verfallserscheinungen aufweisen.

Foto 1: Planstandort



Quelle: eigenes Foto, Juli 2015

Foto 2: Zugang Klinikgelände von Röntgenstraße



Quelle: eigenes Foto, Juli 2015

Foto 3: Bestandsgebäude Klinikum



Quelle: eigenes Foto, Juli 2015

Foto 4: Bestandsgebäude Klinikum



Quelle: eigenes Foto, Juli 2015

Im direkten Umfeld des Planstandortes ist derzeit keine Wohnbebauung vorhanden (vgl. zu Planungen unten). Allerdings findet sich sowohl gegenüber der ehemaligen Zufahrt von der Röntgenstraße (Foto 5) sowie in deren weiterem Verlauf in westliche Richtung (Foto 6) Wohnbebauung. Diese ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, weist aber auch Geschosswohnungsbau auf (Foto 6).



**Foto 5: Wohnbebauung Röntgenstraße
(gegenüber derzeitiger Zufahrt)**



Quelle: eigenes Foto, Juli 2015

**Foto 6: Wohnbebauung Röntgenstraße
(westlicher Ast)**



Quelle: eigenes Foto, Juli 2015

In Fortsetzung der Röntgenstraße folgt das Wohngebiet Strangen (Foto 7); die Entfernung von dort zum Planstandort beträgt mehr als 400 Meter. An der Schorndorfer Straße findet sich neben Wohnbebauung (gut 200 Meter vom Planstandort entfernt) die DHBW sowie eine Apotheke.

Foto 7: Wohngebiet Strangen (von Röntgenstraße)



Quelle: eigenes Foto, Juli 2015

Foto 8: Zugang Klinikgelände von Schorndorfer Straße



Quelle: eigenes Foto, Juli 2015

Die aktuellen Planungen sehen für das Umfeld Wohnbebauung vor: Nach Angaben der Stadt sind insgesamt 370 Wohneinheiten geplant; aus den Angaben im Vorabzug des Konzepts errechnen sich sogar mehr als 400 Wohneinheiten.

Karte 3: Planungen für den Standort Klinikum Schwenningen



Quelle: Baldauf Architekten Stadtplaner - Vorabzug vom 02.06.15

Da der Planstandort im Siedlungsgebiet von Schwenningen liegt und - zumindest nach Realisierung der Planungen - überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist, handelt es sich um einen - zumindest perspektivisch - integrierten Standort. Somit ist bei Sicherstellung der zeitgleichen bzw. zeitnahen Realisierung der Wohnbebauung die erste **Bedingung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gemäß dem Zentrenkonzept erfüllt.**

3. BETRIEBLICHE ECKDATEN DES PLANVORHABENS

Das vorgesehene Vorhaben soll 800 m² VKF umfassen.

Was dabei als Verkaufsfläche anzusehen ist, ergibt sich aus dem Urteil des BVerwG: *"In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden."*¹⁰

¹⁰ BVerwG: Pressemitteilung 63/ 2005 zu Urteilen vom 24.11.05 Az. 4 C 10.04 + 14.04 + 3.05 + 8.05.



Für die Beurteilung der standortgerechten Dimensionierung ist es erforderlich, das Vorhaben auf der Sortimentsebene zu konkretisieren. Darüber hinaus kann in einem B-Plan nur das Sortimentskonzept festgesetzt werden, das der Überprüfung zugrunde gelegt wurde.

Eine Berücksichtigung des Betriebstyps ist dabei nicht erforderlich:

- Eine planungsrechtliche Steuerung von Betriebstypen ist u.E. nicht möglich.
- Auswirkungen erfolgen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt¹¹.

In einem Lebensmittelmarkt sind neben dem Hauptsortiment Nahrungs-/ Genussmittel insbesondere Drogeriewaren zu erwarten¹². Für die weitere Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Ansatzes¹³ davon ausgegangen, dass 90% der Fläche mit Nahrungs-/ Genussmitteln und 10% der Fläche mit Drogeriewaren belegt werden.

Bei Nahrungs-/ Genussmitteln sowie Drogeriewaren handelt es sich um nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Zentrenkonzeptes¹⁴.

Sofern in der Baugenehmigung bzw. in einem B-Plan sortimentsweise Verkaufsflächen festgesetzt werden sollen, schlagen wir vor, einen Flexibilisierungsansatz zu verfolgen, wie dieser in den o.g. Verkaufsflächenanteilen bereits implizit enthalten ist¹⁵: Dabei wird zunächst die zulässige gesamte Verkaufsfläche festgesetzt, bei den einzelnen Sortimenten werden aber Obergrenzen zugelassen, die in der

¹¹ Anders ließe sich beispielsweise nicht erklären, warum es im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahrzehnten zu dem erheblichen Bedeutungsgewinn der Discounter bei gleichzeitigem Bedeutungsverlust der Supermärkte kam.

¹² Daneben sind in einem Supermarkt insbesondere Schreibwaren und - in geringerem Umfang - Bekleidung, Tiernahrung, Haushaltswaren zu erwarten; bei 800 m² VKF bleiben die entsprechenden sortimentsweisen Verkaufsflächen aber bei weniger als 50 m². Auf diesen Kleinstflächen sind keine Umsätze zu erwarten, die zu wesentlichen Auswirkungen führen; vgl. auch Fußnote 16, S. 9. In einem Lebensmitteldiscounter sind neben den Hauptsortimenten auch hinsichtlich der Bewertung kaum zu fassende Aktionswaren (wöchentlich bzw. in kürzeren Abständen wechselnde Angebote insbesondere auch zentrenrelevanter Sortimente) zu erwarten.

¹³ Mit einem solchen Ansatz sollen mit Prognosen immanent verbundene Unsicherheiten minimiert und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermieden werden - ohne dabei allerdings realitätsfern zu werden; vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 02.10.13, Az. 7 D 18/13.NE, Rn. 85 mit Verweisen auf andere Urteile in Rn. 86 sowie bereits OVG NRW: Urteil vom 07.12.00, Az. 7a D 60/99.NE; in anderem Zusammenhang auch BVerwG: Beschluss vom 17.07.08 (Az. 9 B 15/08).

¹⁴ Vgl. dazu Aufzählung im Zentrenkonzept sowie Büro Dr. Acocella 2011, a.a.O., Tab. 6 (S. 133).

¹⁵ Da mit 90% Nahrungs-/ Genussmittel und 10% Drogeriewaren bereits 100% erreicht sind, führt jedes zusätzliche Angebot (z.B. von Tiernahrung oder Aktionswaren) bereits zu einem Überschreiten der gesamten VKF.



Summe über die zulässige Gesamtverkaufsfläche hinausgehen. Erfahrungen haben gezeigt, dass ein derartiges Vorgehen zu deutlich flexibleren B-Plänen führt. Dieser Ansatz kann mit einer "Kleinstflächenregelung" für Sortimente, die nicht ohnehin in der Baugenehmigung bzw. im B-Plan festgesetzt werden, kombiniert werden, die auch weitere Sortimente auf z.B. max. 50 m² VKF ermöglicht¹⁶.

Da ein Lebensmitteldiscounter nicht auszuschließen ist, sollten die im Hinblick auf Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche problematischen Aktionswaren in der Baugenehmigung bzw. in einem B-Plan explizit z.B. auf 15% begrenzt werden, wobei auch sichergestellt werden sollte, dass es sich um wechselnde Sortimente handelt.

Für die Ableitung der zu erwartenden Umsätze wurden sortimentsbezogene Flächenleistungen herangezogen. Zur Vermeidung von Unterbewertungen wurde dabei einem worst-case-Ansatz entsprechend die im Jahr 2014 erzielte Flächenleistung von Lebensmitteldiscountern in Höhe von brutto rd. 6.225 €/ m² VKF¹⁷ angesetzt¹⁸.

Damit ist in einem Markt mit 800 m² VKF ein Umsatz von rd. 5 Mio. € (rd. 4,5 Mio. € im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und rd. 0,5 Mio. € im Bereich Drogeriewaren¹⁹) zu erwarten.

¹⁶ Auf einer derart geringen Fläche ist selbst bei hoch produktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden ist. Damit wären beispielsweise auch die ebenfalls in einem Lebensmittelmarkt zu findenden Sortimente wie Tiernahrung und Haushaltswaren mit abgedeckt.

¹⁷ EHI Retail Institut nach www.handelsdaten.de.

¹⁸ Diese Flächenleistung liegt um rd. 37% über der Flächenleistung von Supermärkten, sodass dies einen deutlichen worst case darstellt. Dass von einzelnen Betreibern höhere Flächenleistungen erreicht werden, spricht nicht gegen die Einschätzung als worst case: Der gerichtlich geforderte worst-case-Ansatz bedeutet nicht, dass nicht auch noch höhere Flächenleistungen denkbar (und in der Realität auch erreichbar) sein können: Es soll lediglich vermieden werden, dass durch den Ansatz zu niedriger Werte eine nur scheinbare Verträglichkeit eines Vorhabens abgeleitet wird. Dabei ist stets zu berücksichtigen, dass planungsrechtlich - wenn schon keine Betriebstypen festgesetzt werden können - erst recht keine bestimmten Betreiber festgesetzt (oder verhindert) werden können.

¹⁹ Durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen.



4. AKTUALISIERUNG DER BESTANDSDATEN

Da die Daten zum Einzelhandelsbestand von Anfang 2010²⁰ bereits für die im Jahr 2013 erarbeitete Stellungnahme zum Supermarkt an der Wasenstraße als zu alt anzusehen waren, war der vorhabenrelevante Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet im Mai 2013 aktualisierend erhoben worden. Anders als für das Gutachten zum Zentrenkonzept erfolgte diese Erhebung nicht flächendeckend, sondern es wurde ein zweigeteiltes Vorgehen gewählt:

- Die Stadt Villingen-Schwenningen hatte dafür als Grundlage eine Aufstellung der seit der Erhebung Anfang 2010 neu hinzugekommenen Betriebe im Stadtgebiet übermittelt. Ergänzend waren beim Handelsverband Südbaden, beim Handelsverband Württemberg und bei der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg Kenntnisse zu entsprechenden Neuansiedlungen erfragt worden. Die neu hinzugekommenen Betriebe waren gezielt angefahren und sortimentsgenau erhoben worden.
- Bei den 2010 erhobenen Geschäften war überprüft worden, ob diese weiterhin vorhanden und Größe sowie Sortimentszusammensetzung unverändert geblieben sind. Dabei zufällig aufgefundene neue Geschäfte waren ebenfalls mit erfasst worden. Auf diese asymmetrische Weise kann vermieden werden, dass der Bestand zu hoch ausgewiesen wird, was dem worst-case-Ansatz entspricht.

Da diese Daten nach Auskunft der Stadt Villingen-Schwenningen für die vorhabenrelevanten Sortimente grundsätzlich noch ausreichend aktuell sind, wurde zunächst zusätzlich lediglich die Ansiedlung von zwei Lebensmitteldiscountern - Lidl in Villingen (Beim Enggäßle 1) sowie Aldi in Schwenningen (Bärenstr. 10) - ergänzend berücksichtigt. Zur Absicherung wurde wiederum bei den Handelsverbänden Südbaden und Württemberg sowie bei der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg nach Kenntnissen zu vorhabenrelevanten Neuansiedlungen gefragt; hieraus hat sich ergeben, dass aktuell im Rietenzentrum (Hirzwaldweg 3) ein Tante-Emma-Laden eröffnet wurde.

Der aktuelle Bestandsumsatz in den relevanten Sortimentsbereichen wurde auf Grundlage der Veränderung vorliegender Daten zur sortiments- und betreiberbezogenen Leistungsfähigkeit seit 2013 unter Heranziehen von Angaben im Rahmen der Einzelhändlerbefragung 2010 errechnet.

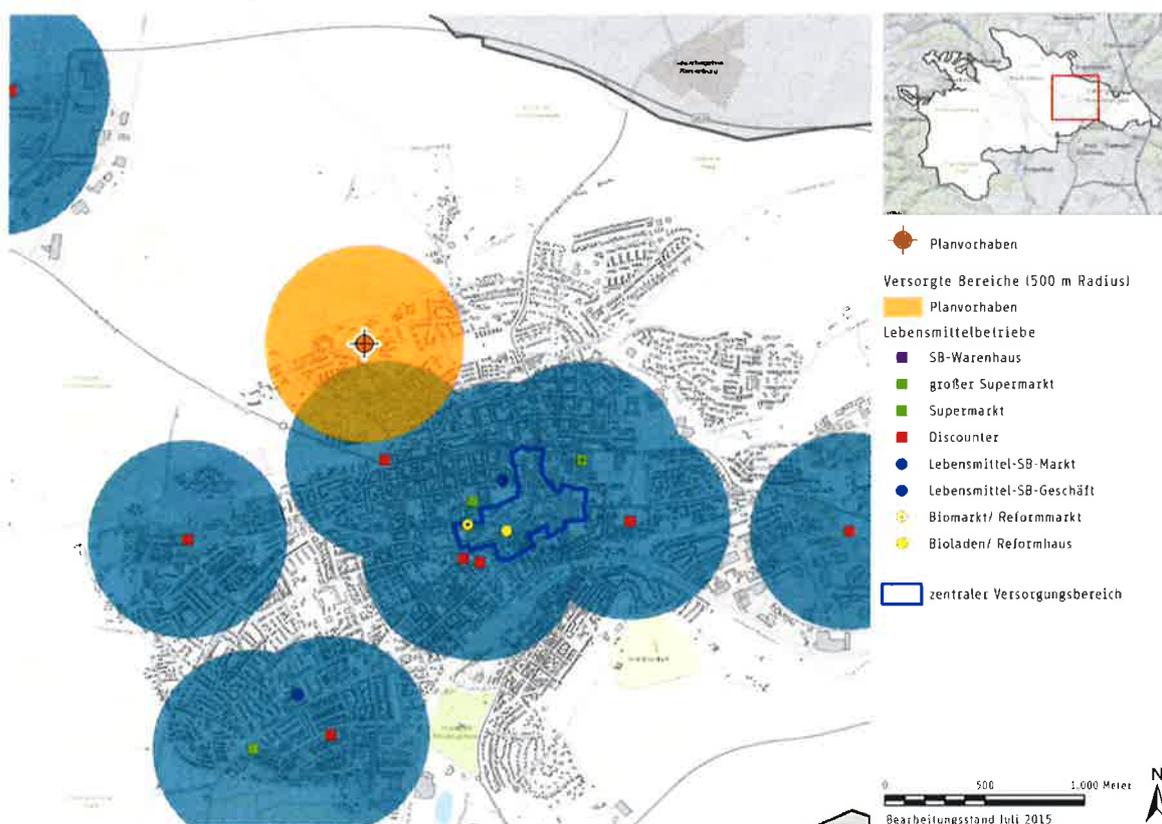
²⁰ Büro Dr. Acocella 2011, a.a.O., S. 22.

5. VERBESSERUNG DER NAHVERSORGUNGSSITUATION DURCH DAS PLANVORHABEN?

Im Stadtbezirk Schwenningen gibt es keine Nahversorgungszentren, sondern lediglich Einzelstandorte mit Lebensmittelbetrieben, die wesentliche Teile des Siedlungsbereichs von Schwenningen räumlich nahversorgen. Die aktualisierte räumliche Nahversorgungssituation²¹ weist für die Wohngebiete im nördlichen Bereich des Siedlungsgebiets jedoch eine räumliche Nahversorgungslücke auf.

In der folgenden Karte ist dargestellt, wie sich die Nahversorgungssituation durch das Planvorhaben verändern würde.

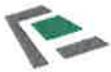
Karte 4: (Lebensmittel-)Nahversorgungssituation im Norden des Stadtbezirks Schwenningen bei Realisierung des Planvorhabens



Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen; eigene Erhebungen Januar bis März 2010 sowie Mai 2013 ergänzt um zwischenzeitlich hinzugekommene Angebote; Kartengrundlage: Stadt Villingen-Schwenningen

Es zeigt sich, dass die **räumliche Nahversorgungssituation** durch das Vorhaben **verbessert** würde. Damit ist auch die zweite **Bedingung für eine ausnahmsweise Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gemäß dem Zentrenkonzept erfüllt**.

²¹ Vgl. zur Situation 2010 Büro Dr. Acocella 2011, a.a.O., Karte 13 (S. 101).



6. STANDORTGERECHTE DIMENSIONIERUNG DES PLANVORHABENS?

Um zu beurteilen, ob das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist, sind die zu erwartenden Umsätze (vgl. Kap. 3) mit der Kaufkraft im Umfeld des Planstandortes zu vergleichen. Unter dem Aspekt des Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung²² wäre es ideal, wenn jeder Lebensmittelbetrieb so dimensioniert wäre, dass er gerade die Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich (etwa 500 m Luftlinie²³) versorgen würde.

In der Realität wird allerdings dieser Idealfall - auch bei Neuansiedlungen - häufig nicht zu realisieren sein. Insofern ist die Frage der standortgerechten Dimensionierung nicht schon dann zu verneinen, wenn der Umsatz im Planvorhaben über die Kaufkraft im 500 Meter-Umkreis hinausgeht. Insbesondere ist dabei auch zu beachten, wie viel Kaufkraft in einem Umkreis von einem Kilometer vorhanden ist: Dadurch kann vermieden werden, dass sich in einem weitgehend solitär liegenden Siedlungsbereich²⁴ eine falsche Einschätzung ergibt.

Die Kaufkraft ergibt sich aus der Einwohnerzahl im jeweiligen Gebiet²⁵ und den entsprechend der örtlichen Situation durch eine Kaufkraftkennziffer korrigierten Verbrauchsausgaben im Einzelhandel²⁶.

- In einem 500 Meter-Umkreis um den Planstandort leben knapp 2.300 Einwohner,
- in einem 1.000 Meter-Umkreis um den Planstandort gut 8.700 Einwohner.

Ergänzend kann berücksichtigt werden, dass am Vorhabenstandort mindestens 370 oder sogar mehr als 400 Wohneinheiten²⁷ entstehen sollen. Für diese errechnen sich 740 bzw. mindestens 800 zusätzliche Einwohner²⁸.

In Tab. 1 (folgende Seite) sind die Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts (500- und 1.000 Meter-Umkreis), die Planumsätze bei 800 m² VKF sowie die Relationen der Plan-

²² Vgl. dazu auch Büro Dr. Acocella 2011, a.a.O., Kap. 6.6 (S. 108).

²³ Vgl. auch ebd. S. 96.

²⁴ In einem solchen würde sich die Einwohnerzahl im 1.000 Meter-Umkreis nahezu nicht von derjenigen im 500 Meter-Umkreis unterscheiden.

²⁵ Dafür hat die Stadt Villingen-Schwenningen die Einwohnerdaten in einem Umkreis von 500 sowie 1.000 Meter um den Planstandort zur Verfügung gestellt (Stand: 31.12.14).

²⁶ IFH Retail Consultants, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015.

²⁷ Vgl. Kap. 2 sowie Fußnote 2 (S. 1).

²⁸ Nach Angaben der Stadt ist von etwa 2 Einwohnern je Wohneinheit auszugehen.



umsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts nach Sortimentsbereichen dargestellt.

Es zeigt sich, dass das Vorhaben in beiden vorhabenrelevanten Sortimentsbereichen selbst bei Ansatz eines worst-case-Umsatzes nicht notwendig auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs (500 m) angewiesen ist: Es entspricht somit der eingangs dargestellten "Idealvorstellung". Damit ist auch die dritte **Ausnahmevoraussetzung des Zentrenkonzeptes einer standortgerechten Dimensionierung eingehalten.**

Tab. 1: Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zur Kaufkraft im Umfeld des Planstandorts - Kaufkraft und Umsatz in Mio. €

Sortiment	Kaufkraft (KK)		Planumsatz	Relation zu KK im ...	
	500 m-Radius	1.000 m-Radius		500 m-Radius	1.000 m-Radius
Nahrungs-/ Genussmittel	4,6	17,6	4,5	97%	25%
Drogerie/ Parfümerie	0,6	2,3	0,5	83%	22%
Summe	5,2	19,9	5,0	95%	25%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen

Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen; EHI nach www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); Statistisches Landesamt; eigene Berechnungen

Wird berücksichtigt, dass ein solcher Markt auch eine über den fußläufigen Nahversorgungsradius hinausreichende Versorgungsfunktion erfüllt, so zeigt sich, dass das Vorhaben max. 25% der Kaufkraft der Einwohner im 1.000 Meter-Umkreis binden würde.

Im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel würde mit diesem Anteil deutlich weniger als der Marktanteil der Supermärkte (einschließlich große Supermärkte) im Lebensmittelbereich²⁹ erreicht.

Das dem Planstandort nächstgelegene Zentrum ist die Innenstadt Schwenningen (vgl. Kap. 2, insbes. Karte 1, S. 3).

In Tab. 2 (folgende Seite) ist der im Planvorhaben zu erwartende Umsatz zum Bestandsumsatz in der Innenstadt von Schwenningen³⁰ in Relation gesetzt.

²⁹ EHI Retail Institute, Köln für 2014 nach www.handelsdaten.de. Der Marktanteil der Supermärkte (einschließlich große Supermärkte) liegt bei rd. 38%; derjenige der Discounter liegt mit rd. 45,8% über diesem Wert.

³⁰ Dabei ist zu beachten, dass der Umsatz in den vorhabenrelevanten Sortimentsbereichen in der Schwenninger Innenstadt von 2010 bis 2013 u.a. durch die Schließung von Rewe und Schlecker deutlich zurückgegangen war; zwischenzeitlich ist der Umsatz angesichts der Entwicklung der Flächenleistungen wieder etwas angestiegen, erreicht aber weiterhin nicht mehr das Niveau von 2010.



Diese Relationen zeigen, dass das Vorhaben deutlich weniger Umsatz erzielt als der derzeit in der gesamten Innenstadt Schwenningen vorhandene Einzelhandel. **Auch vor dem Hintergrund der Angebote in der Innenstadt Schwenningen erscheint das Vorhaben nicht überdimensioniert.**

Tab. 2: Umsätze im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Schwenningen, Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zu den derzeitigen Umsätzen in der Innenstadt Schwenningen - Umsätze in Mio. €

Sortiment	Umsatz Innenstadt	Planumsatz	Relation
Nahrungs-/ Genussmittel	10,4	4,5	43%
Drogerie/ Parfümerie	2,9	0,5	17%
Summe	13,3	5,0	38%

Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen; eigene Einzelhändlerbefragung Januar bis März 2010 sowie aktualisierende Erhebung Mai 2013; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

7. POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZENTREN DER STADT UND DIE VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG

Im Hinblick auf potenzielle Auswirkungen auf die Zentren der Stadt und die verbrauchernahe Versorgung wurde die durch die Erhebung im Mai 2013 aktualisierte Ist-Situation³¹ zugrunde gelegt; zusätzlich wurden die beiden neu hinzugekommenen Lebensmitteldiscounter³² und der neue Tante-Emma-Laden sowie die zwischenzeitlichen Veränderungen der sortiments- und betreiberbezogenen Flächenleistungen berücksichtigt (vgl. Kap. 4).

Ergänzend wurde die Prognose aus dem Gutachten von 2011 herangezogen.

- Entsprechend der aktualisierten Situation fließen im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel per Saldo zwischenzeitlich rd. 9,6 Mio. € in die Stadt Villingen-Schwenningen zu (Bindungsquote rd. 106%)³³.
- Allerdings ist im Stadtbezirk Schwenningen auch nach Realisierung des Aldi in der Bärenstraße und des Tante-Emma-Ladens im Rietenzentrum aktuell weiterhin per

³¹ Gesamtstädtisch zeigten sich dabei v.a. im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie durch die Schlecker-Insolvenz bedingte Rückgänge der Verkaufsflächen; da die neu hinzugekommenen Angebote als leistungsstärker einzuschätzen sind, hat der Umsatz hingegen trotzdem zugenommen.

³² Im Sinne eines worst-case-Ansatzes sollten die derzeitigen Umsätze in keinem Fall überschätzt werden; aus diesem Grund wurden für beide Vorhaben nur die durchschnittlich von Lebensmitteldiscountern erreichten Flächenleistungen (und nicht die höheren, von Aldi und Lidl erzielten) zugrunde gelegt.

³³ Die neu angesiedelten Lebensmittelgeschäfte haben zusammen mit der Entwicklung der Flächenleistung den früher festgestellten Kaufkraftabfluss aus der Stadt zwischenzeitlich umgekehrt.

Saldo ein Abfluss vorhandener Kaufkraft an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtbezirks zu verzeichnen (rd. 6 Mio. €; Bindungsquote rd. 91%). In Schwenningen besteht mithin neben den bereits dargestellten teilweisen räumlichen Defiziten bei der Nahversorgung (vgl. auch Karte 4, S. 11) weiterhin auch quantitativ betrachtet ein Defizit. Dieses würde bei Realisierung des Lebensmittelmarktes in der Wasenstraße allerdings gedeckt.

- Vor dem Hintergrund der aktuellen Ist-Situation (ohne Lebensmittelmarkt in der Wasenstraße) ist davon auszugehen, dass im Stadtbezirk Schwenningen Umsatzumverteilungen nicht einmal notwendigerweise zu erwarten sind: Der im Planvorhaben unter deutlichen worst-case-Aspekten³⁴ maximal zu erwartende Umsatz von rd. 4,5 Mio. € liegt deutlich unter dem derzeitigen Kaufkraftabfluss. Aber selbst wenn die Hälfte dieses Planumsatzes zu Umverteilungen im Stadtbezirk Schwenningen führen würde, lägen diese bei max. rd. 4%³⁵.
- Wird hingegen berücksichtigt, dass bei Realisierung des Lebensmittelmarktes in der Wasenstraße kein Kaufkraftabfluss aus dem Stadtbezirk Schwenningen mehr zu verzeichnen sein wird, so ist davon auszugehen, dass der Planumsatz weitgehend vollständig zu Umverteilungen im Stadtbezirk Schwenningen führen wird. Selbst wenn der gesamte Planumsatz zu Umverteilungen im Stadtbezirk Schwenningen führen würde, lägen diese bei max. rd. 7%.

Somit ist für den Markt mit 800 m² VKF eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentren in Villingen-Schwenningen sowie der verbraucher-nahen Versorgung nicht zu erwarten.

- Im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie ist hingegen sowohl gesamtstädtisch als auch auf den Stadtbezirk Schwenningen bezogen per Saldo schon aktuell ein Kaufkraftzufluss von rd. 11,3 Mio. € (Gesamtstadt; Bindungsquote rd. 152%) bzw. von rd. 4,2 Mio. € (Schwenningen; Bindungsquote rd. 149%) zu verzeichnen. (Bei Realisierung des Lebensmittelmarktes in der Wasenstraße würden sich diese Werte jeweils geringfügig erhöhen.)

Deshalb ist in diesem Sortimentsbereich davon auszugehen, dass der Planumsatz weitgehend vollständig zu Umverteilungen im Stadtbezirk Schwenningen führen wird. In diesem Fall, lägen die Umverteilungen bei max. rd. 4% (sowohl ohne Le-

³⁴ Vgl. dazu Fußnote 18, S. 9.

³⁵ Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg nennt in Ziff. 3.2.2.3 als Anhaltswert für wesentliche Beeinträchtigungen bei zentrenrelevanten Sortimenten einen Umsatzverlust von ca. 10%.



bensmittelmarkt in der Wasenstraße als auch nach dessen Realisierung). Somit ist unter Berücksichtigung des worst-case-Ansatzes auch im Bereich Drogerie/ Parfümerie **für den Markt mit 800 m² VKF eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentren in der Villingen-Schwenningen sowie der verbraucher-nahen Versorgung nicht zu erwarten.**

Wenn schon für die Standortgemeinde keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, gilt dies angesichts der Lage in der Stadt erst recht auch für Nachbargemeinden: Sofern zusätzliche Angebote in Nachbargemeinden in die Betrachtung mit einbezogen werden, reduzieren sich die Wirkungen im Einzelfall ("Verdünnungseffekt"). Somit erreichen die Umverteilungen gegen Nachbargemeinden eine Größenordnung, die **keinen Widerspruch zu § 2 (2) BauGB** bedeutet.

In der folgenden Tabelle sind die dargestellten Zusammenhänge für den Stadtbezirk Schwenningen zusammenfassend dargestellt.

Tab. 3: Ist-Situation in Schwenningen und Planumsätze sowie Relation der Planumsätze zum Ist-Umsatz: Umsatz- sowie Kaufkraft(ab-/ -zufluss)angaben in Mio. €, Bindungsquote und Relationen in Prozent

Sortiment	Ist-Situation				Planumsatz	Relation zu Ist-Umsatz
	Umsatz	Kaufkraft (KK)	Bindungsquote	KK-Abfluss*		
Nahrungs-/ Genussmittel	60,2	66,1	91%	6,0	4,5	7%
Drogerie/ Parfümerie	12,9	8,6	149%	- 4,2	0,5	4%
Summe	73,0	74,8	98%	1,7	5,0	7%

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen sowie der Relationen kommen
*: negativer Wert = Kaufkraftzufluss

Quelle: eigene Einzelhändlerbefragung Januar bis März 2010 sowie aktualisierende Erhebung Mai 2013 ergänzt um zwischenzeitlich hinzugekommene Angebote; IfH; EHI; www.handelsdaten.de; IFH Köln (2015); Statist. Landesamt; Statist. Bundesamt; Stadt Villingen-Schwenningen; eigene Berechnungen

Die weiter bestehenden quantitativen Defizite im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel betreffen alle Stadtbezirke von Villingen-Schwenningen außer Villingen. Für eine Verbesserung dieser Situation wären mithin Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben in allen Stadtbezirken außer Villingen sinnvoll.

- Bis zum Jahr 2020 war für den Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel ein wettbewerbsneutraler Entwicklungsspielraum von rd. 3.975 bis 5.450 m² prognos-



tiziert worden³⁶. Seit der Erhebung Anfang 2010 (die der Prognose zugrunde lag) hat sich die Verkaufsfläche in der Stadt in diesem Sortimentsbereich um etwa 2.900 m² erhöht. Sofern eine Entwicklung entsprechend der unteren Prognosevariante eintritt (höherer Rückgang der Einwohnerzahl, schlechtere Entwicklung des wirtschaftlichen Rahmens³⁷), würde das Vorhaben mit insgesamt 800 m² VKF etwa zwei Drittel des für die Stadt verbleibenden Spielraums "verbrauchen". Bei einer Entwicklung entsprechend der oberen Prognosevariante würde das Vorhaben selbst nach Realisierung des vorgesehenen Supermarktes an der Wasenstraße etwa drei Fünftel des dann verbleibenden Spielraums ausschöpfen.

Vor diesem Hintergrund sollte der Lebensmittelmarkt auf 800 m² VKF beschränkt werden, um auch für andere städtebaulich richtige Standorte An siedlungspotenziale zu erhalten.

- Für den Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie war ein Entwicklungsspielraum von rd. 150 bis 425 m² bis zum Jahr 2020 prognostiziert worden³⁸. Dieser Spielraum kann angesichts des seit 2010 festgestellten Rückgangs der Verkaufsfläche in der Stadt in diesem Sortimentsbereich um mehr als 800 m² als weiterhin - wenn auch eingeschränkt - realistisch angesehen werden (trotz Rückgang der Verkaufsfläche ist der Umsatz angestiegen; vgl. oben S. 14, insbes. Fußnote 31). Hieraus ergibt sich kein weiteres Argument hinsichtlich der Dimensionierung des Vorhabens.

³⁶ Büro Dr. Acocella 2011, a.a.O., Tab. A - 20 im Anhang (S. 184); zur Prognose Kap. 7 (S. 109ff.).

³⁷ Ebd., Kap. 7.1.3 (S. 112f.).

³⁸ Ebd., Tab. A - 20 im Anhang (S. 184).



8. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Für die Belastbarkeit der abgeleiteten Aussagen wurde in mehrfacher Hinsicht ein **worst-case-Ansatz** zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass im Lebensmittelmarkt ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden (vgl. Kap. 3).
- Für das Planvorhaben wurde eine hohe Flächenleistung angesetzt (vgl. Kap. 3).
- Für den Bestand wurde sichergestellt, dass der derzeitige Umsatz nicht überschätzt wird (vgl. Kap. 4 sowie Fußnote 32, S. 14).

Das Planvorhaben mit 800 m² VKF erfüllt die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Grundsätzen des Zentrenkonzepts Villingen-Schwenningen:

- Die vorgesehenen Sortimente sind nahversorgungsrelevant (vgl. Kap. 3).
- Der Standort ist bei Realisierung der im Umfeld vorgesehenen Wohnbebauung als integriert einzustufen (vgl. Kap. 2); **die zeitgleiche/ zeitnahe Realisierung der Wohnbebauung sollte deshalb sichergestellt werden.**
- Im Standortumfeld besteht derzeit eine Nahversorgungslücke (vgl. Kap. 5).
- Das Vorhaben ist in dieser Größe als standortgerecht dimensioniert anzusehen; nahezu idealtypisch geht die Versorgungsleistung nicht über den fußläufigen Einzugsbereich hinaus (vgl. Kap. 6).

Wesentliche Auswirkungen auf die Zentren der Stadt sind auch dann nicht zu erwarten, wenn der Supermarkt an der Wasenstraße mit 1.500 m² VKF realisiert wird (vgl. Kap. 7).

Aus dem Vergleich mit dem prognostizierten Entwicklungsspielraum hat sich ergeben, dass der Markt **nicht großflächig** realisiert werden sollte, um auch für andere städtebaulich richtige Standorte Ansiedlungsspielräume zu erhalten (vgl. Kap. 7).

Die in Kap. 3 dargestellten sortimentsweisen Obergrenzen (90% Nahrungs-/ Genussmittel, 10% Drogeriewaren, max. 15% Aktionswaren) sollten durch die **Baugenehmigung** abgesichert werden. Durch eine Kleinstflächenregelung kann dabei auch sichergestellt werden, dass auch weitere Sortimente jeweils auf z.B. bis zu 50 m² VKF angeboten werden können.

Um eine fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten, sollte der Markt auch von der Schorndorfer Straße aus erreichbar sein, wie dies in den derzeitigen Planungen mit Durchbindung der Röntgenstraße zur Schorndorfer Straße vorgesehen ist (Kap. 2).